

Handläggare
Malin Jigrud
malin.jigrud@stockholm.se**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2020-05-26 p. 11

Detaljplan för Räknetabellen 3 m.fl. i stadsdelen Råcksta

Remiss från stadsbyggnadskontoret, S-Dp 2018-18096

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att:
 - Kompletterande markutredningar kan visa att platsen är lämplig för förskoleverksamhet
 - Samlokalisering beaktas i större utsträckning genom att planbestämmelse om icke störande industri förtydligas samt att verksamhetens kemikalieanvändning tas hänsyn till.
2. Justera beslutet omedelbart

Anna Hadenius
FörvaltningschefGustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för Räknetabellen 3 m.fl. i stadsdelen Råcksta. Detaljplanen ställs ut för samråd under perioden 14 april till 25 maj 2020. MHN har fått förlängd svarstid till den 29 maj 2020.

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i tre våningsplan. I byggnadens bottenvåning bedrivs kemtvätt. Plan 2 rymmer tvättstuga. På del av plan 2 och hela plan 3 bedrivs förskoleverksamhet med tidsbegränsat bygglov. Bygglovet löper ut i oktober 2022. På plan 3 har tidigare bedrivits kemtvätt.

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från dagens industriändamål till att även medge förskola inom del av fastigheten. Förslaget innebär att den nuvarande förskolan utökas till att inrymma ca 120 barn. Syftet med detaljplanen är även att tillskapa större förskolegård samt att säkerställa del av befintlig användning av industriändamål för icke störande verksamhet.

Förvaltningen anser att platsen i flera avseenden har goda förutsättningar att vara lämplig för förskoleverksamhet med närhet till grönområde, en utökad gård med många kvaliteter samt god miljö ur såväl ljud som luftperspektiv.

Förvaltningen bedömer att planhandlingarna behöver kompletteras med avseende på frågorna föroreningar i mark och samlokalisering av kemtvätt och förskoleverksamhet.

Bakgrund

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i tre våningsplan (figur 1). Byggnaden är placerad i en kraftigt lutande slänt och suterrängvåningarna möjliggör entréer på samtliga plan. Inom byggnaden ryms en kemtvätt samt kontor på bottenvåningen. Plan 2 rymmer i huvudsak en tvättstuga för boende i området. Tidigare har en panncentral funnits på våningsplanet. På del av plan 2 och hela plan 3 bedrivs förskoleverksamhet med tidsbegränsat bygglov. Bygglovet löper ut i oktober 2022. På plan 3 har tidigare bedrivits kemtvätt.



Figur 1. Befintlig byggnad, tidigare panncentral från 1950-talet.

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från dagens industriändamål till att även medge förskola på fastigheten Räknetabellen 3. Förslaget bekräftar nuvarande användning och möjliggör därmed för permanent lov för förskoleverksamhet. Förslaget innebär att den nuvarande förskoleverksamheten om ca 90

barn kan utökas till att inrymma ca 120 barn. Syftet med detaljplanen är även att tillskapa förskolegård på mark som idag medger park eller planterbar allmän plats. Enligt planbeskrivningen syftar planförslaget också till att säkerställa del av befintlig användning med ca 820 kvadratmeter industriändamål för icke störande verksamhet.

De industriella verksamheterna som bedrivs eller har bedrivits inom fastigheten har använt lösningsmedel och andra ämnen som orsakat markföroreningar. Verksamheterna har även använt sig utav klorerade lösningsmedel som är svårnedbrutna och kan leda till omfattande påverkan under längre tid. Innan förskolan beviljades tidsbegränsat lov har en miljöteknisk inventering och en sanering av plan 3 utförts. Efter avslutad sanering utfördes år 2007 en luftkvalitetsmätning där halter av tetrakloreten, den vanligaste formen av klorerade lösningsmedel, påträffades. Eftersom halterna underskred gränsvärdena bedömdes risk för människors hälsa inte föreligga.

En översiktlig miljöteknisk markutredning har tagits fram för den utökade förskolegården. I en punkt påträffades förhöjda halter av bly över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM). I prov av fyllnadsmassor under asfalt påträffades halter av PAH-H över riktlinjerna för mindre känslig markanvändning (MKM). Utredningen innehåller en riskbedömning med förslag till platsspecifika riktvärden för området utifrån relevanta exponeringsvägar. Påträffade halter av bly anses inte innebära risk för människors hälsa då exponeringsvägarna ”intag av växter” och ”intag av dricksvatten” inte är aktuella. Enligt utredningen krävs efterbehandling av asfaltsyta där halter av PAH-H över generellt riktvärde för MKM påträffats. Enligt utredning anses förskolegård kunna anläggas utan att utgöra risk för människa och miljö förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas. Miljöförvaltningen har granskat utredningen och godtar riskbedömningen samt förslag till åtgärds mål.

För befintlig byggnad har en porluftsutredning och en luftmätning utförts för att kontrollera eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel (klorerade alifatiska kolväten) i byggnadens våningsplan. Porgasmätning utfördes i 10 punkter fördelade över våningsplan 1 och 2. Luftmätning utfördes i förskolans befintliga lokaler fördelat i 10 punkter på plan 3 och plan 2.

Resultatet från utredningen visar att halter av klorerade alifatiska kolväten över tillämpliga jämförvärden inom förskolans verksamhetsområde ej påträffats, vilket bekräftar tidigare resultat

från 2007. Däremot har halter av klorerade alifatiska kolväten och nedbrytningsprodukter överskridande bedömningsgrunderna för inandningsluft påträffats i huvudsak under golv till våning 1. I luften under bottenplattan har halter som överskrider bedömningsgrunder för inomhusluft med upp till en faktor 60 uppmätts. Utifrån Naturvårdsverkets utspädningsfaktor bedöms den aktuella föroreningen under byggnaden inte utgöra en väsentlig risk. I utredningen poängteras att endast ett mätningstillfälle utförts och att den naturliga variationen av förorening i porgas och inomhusluft inte är känd. Utspädningsfaktorn är endast tillämplig under förutsättning att bottenplattan inte är förorenad.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen anser att planen i många avseenden är väl genomarbetad. Majoriteten av de miljö- och hälsofrågor som förvaltningen framhållit som viktiga att beakta har utretts i en tillfredsställande utsträckning.

Planhandlingarna innehåller en grundlig redovisning av den utökade förskolegårdens utformning. Förvaltningen är positiv till den föreslagna gården. Befintlig gård är av begränsad storlek och ytterligare yta välkomnas. Den utökade gården blir en värdefull komplettering till befintlig gård i form av nya kvaliteter såsom lekskog, kojland och klättervägg. Såväl den befintliga som den tillskapade förskolegården är avskild från trafikerade gator, vilket möjliggör för en god ljudmiljö på gårdarna. Enligt Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!” är den fysiska miljön barnens utvecklingsmiljö och platsen där förutsättningar grundläggs för deras framtida hälsa, välbefinnande och engagemang för sin sociala och fysiska omvärld.

Genom att reglera gårdens genomsläpplighet i plankarta bevaras platsens naturkaraktär samtidigt som dagvatten även fortsättningsvis kan infiltrera, vilket är positivt. På platsen växer tall och ek med stort bevarandevärde. Förvaltningen föreslår att träd med stort bevarandevärde skyddas i plankartan för att långsiktigt säkerställa viktiga ekosystemtjänster liksom platsens naturmarkskaraktär.

Förvaltningen anser att platsen i flera avseenden har goda förutsättningar att vara lämplig för förskoleverksamhet med närhet till grönområde, en utökad gård med många kvaliteter samt god miljö ur såväl ljud som luftperspektiv. Dock behövs kompletteringar med avseende på miljö- och hälsofrågorna föroreningar i mark och samlokalisering av förskola och kemtvätt.

Förorening i mark

Förvaltningen konstaterar att halter av klorerade alifatiska kolväten över tillämpbara jämförvärden inom förskolans nuvarande verksamhetsområde ej påträffats. Dock behövs ytterligare provtagningar för att säkerställa resultatet. Kompletterande provtagning, i enlighet med rekommendationer från genomförd porluftundersökning, kommer också behövas för att avgöra om det är lämpligt att utöka förskoleverksamhet inom plan 2 och säkerställa bedömningarna eftersom porlufthalten varierar över året.

Fastighetsägaren har uppfyllt underrättelseplikten enligt 10 kap MB. Förvaltningen kommer genom den tillsynsdrivande verksamheten, i dialog med verksamhetsutövare, säkerställa att de utredningar som behövs för att visa att lokalerna är lämpliga för förskoleverksamhet tas fram i det fortsatta planarbetet.

Samlokalisering

Planförslaget innebär att förskola samlokaliseras med kemtvättsverksamhet. Samlokalisering av verksamheterna har beaktats i viss utsträckning. I plankarta regleras vilken typ av industriverksamhet som tillåts i byggnaden. Dock behöver planbestämmelsen kompletteras, förslagsvis med ett förtydligande i planbeskrivningen, från vilken det behöver framgå vilka typer av störningar som avses med formuleringen ”icke störande industri”. I Stockholm finns ett flertal äldre kemtvättar som är lokaliserade under bostäder. Ett fåtal kemtvättar genererar störningsklagomål i form av lukt och buller. Barn är känsligare för störningar och har dessutom inte alltid förmågan att formulera sina klagomål.

Därutöver har förvaltningen beaktat den befintliga verksamhetens kemikalieanvändning i bedömningen. Idag är det fortfarande tillåtet för kemtvättar att använda klorerade lösningsmedel. Aktuell kemtvätt använder dock inte denna typ av lösningsmedel idag, vilket är positivt. Istället används en tvättvätska som består av en blandning av kolväten och alkohol vilket innebär att den är skonsammare ur utsläppssynpunkt. I samband med tvätt och uppvärmning av vätskan uppstår rester av flyktiga föroreningar som kan spridas via ventilationssystemet. I det fortsatta planarbetet behöver ventilationssystemet kontrolleras. Kemtvätt och förskola behöver ha separata ventilationssystem. Att kemtvättens utsläppspunkt är lokaliserad bort från förskolans luftintag behöver säkerställas. Därutöver kan miljötillsynen kontrollera att kemtvätten följer gällande lagstiftning och aktuella krav och på så sätt förhindra ytterligare utsläpp av lösningsmedel.

Övriga synpunkter

Risk är en fråga som miljöförvaltningen inte har ansvar för att bevaka. Eftersom kemtvätsverksamheten hanterar kemikalier bedömer förvaltningen att samlokaliseringen av verksamheter föranleder en viss olycksrisk som behöver beaktas. I det fortsatta planarbetet kan det vara aktuellt att ta fram en riskanalys.

Bilagor

1. Planhandlingar för Räknetabellen 3 finns att hämta via följande länk:
<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2018-18096>